



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

## 1. 路線価、観光地で明暗京都回復ミナミ下落率最大！！

国税庁が7月1日に発表した路線価では、京都の観光地が、国内観光客の回復などを背景にコロナ禍前の水準にほぼ戻った。一方、インバウンド(訪日客)に依拠してきた大阪・ミナミは下落率が国内最大の10.6%となり、関西の観光地では明暗が分かれた格好だ。

京都市下京区の四条通の路線価は1平方あたり673万円で3.1%上昇。中京区の河原町通は648万円で3%上がり、コロナ禍前とほぼ同水準になった。

同市観光協会によると、主要ホテルの客室稼働率は昨年4月は21%だったが、今年は47.1%に上がっており、不動産鑑定士の村山さんは「京都では国内観光客の回復に加え、『アフターコロナ』を見据えた国内外からの投資の関心も高まっている」と話す。

一方、大阪・ミナミは、訪日客に沸いた約2年前までのにぎわいはなく、シャッターが閉まった店も多い。不動産サービス会社「シービーアールイー(CBRE)」の調査では、ミナミにある心斎橋の店舗空室率(今年1~3月)は14.5%で、東京の銀座4.5%や、福岡の天神5.6%を大幅に上回っている。

大阪国税局や不動産鑑定士によると、大阪市内はコロナ禍の人流抑制で都市部の下落が

継続する一方、利便性に優れる住宅地や万博開催で機運が高まるベイエリアなどが上昇した。大阪公立大の新キャンパスが25年度に開設予定の城東区森之宮周辺も整備事業の期待感からプラスとなる。横ばいだったのは、枚方市や岸和田市など15地点だった。

関西大手の不動産会社は「利便性の高い駅

近くのタワーマンションが完売するなど、住宅需要は高まっている。コロナの影響はなくなりつつある」としている。

(読売新聞 2022.7.2)



## 2. REIT 運用に業務停止命令不動産市況、悪化の兆しか！！

金融庁が中部電力系の不動産投資信託(REIT)運用会社、エスコアセットマネジメント(東京・港)に対して3カ月間の業務停止命令を出した。親会社の持つ不動産をREITに高値で買わせようとしたため、投資家の不利益につながりやすいREITの問題が浮き彫りになった。REIT運用会社への業務停止命令は15年ぶり、不動産の悪化を示すサインとの見方も出ている。

REIT運用会社への行政処分は2008年以来14年ぶり。重い処分である業務停止命令は07年のダヴィンチ・セレクト以来、15年ぶりとなる。不動産業界では今回の事件は市況が曲がり角を迎えたサインだと警戒する声も上がる。13年に日銀が異次元緩和に踏み切って以降、不動産市場には投資マネーが活発に流れ込んできた。不動産会社が系列のREITに物件を売却する際、運用会社はREIT投資家の利益を守るためのルールとして外部の鑑定会社の評価を得て、取引価格の上限を設定する。

相場全体が上向いていれば鑑定評価額は伸びやすく、REIT運用会社が鑑定会社に働きかける必要はない。ルールを破る運用会社が出てきたのは、鑑定評価額が伸びなくなってきたことの表れといえる。REITに資金が集まらず、購買力が下がっている側面もある。不動産証券化協会によると、21年の上場REITの増資・売り出し総額は約4800億円で、直近ピークの18年(約7200億円)から3割強減った。

REITによる購入減が不動産価格の下落に直結するわけではない。不動産の買い手は国内外の私募ファンドや不動産会社、保険会社や年金基金など他にもたくさんいて、低金利下でまだまだ不動産市況の「終わりの投資機会を探っているためだ。特に最近では円安を追い風に、外資系ファンドの購入意欲が一段と増している。

もっとも「市況が過熱する中で今回のような事件が起きると、ジンクスのようで不安を感じる」(大手銀行幹部)。今回の事件がエスコアセット1社にとどまるのか、それとも不動産市況の「終わりの始まり」なのか、不動産関係者は気をもんでいる。

(日本経済新聞 2022.7.20.)

## 3. 日本の不動産アジア勢の投資活況今年、3年ぶりの高水準か！！

アジア勢が対日不動産投資の意欲を高めている。シンガポールの政府系ファンドなどがホテルや集合住宅を相次いで取得しており、2022年の投資額は3年ぶりの高水準となる可能性がある。歴史的な円安が背景で、日本の不動産投資信託(REIT)市場にも資金が流れ込んでいる。

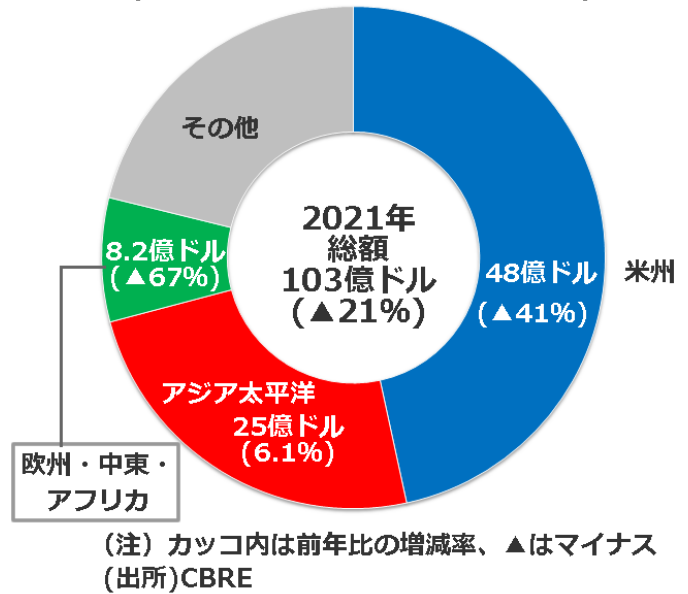
シンガポールの投資ファンド、QIPは6月初旬に日本の大都市のマンションを投資対象としたファンドを組成し、第1弾として大阪と名古屋の3物件の取得を発表した。取得総額は4千万ドル(約54億円)で、首都圏なども含め追加投資の機会を探る。ピーター・ヤング最高経営責任者(CEO)は「ちょうど良いタイミングで円安になった」と手応えを口にする。

シンガポール勢では2月にGICが西武ホールディングス(HD)のホテル・レジュー31施設を約1500億円で、3月には大手上場ファンドのアスコット・レジデンス・トラストが大阪や福岡の賃貸住宅・学生寮を約100億円で取得すると発表した。

## アジアからの投資は米州に次ぐ (海外投資家による日本の不動産投資額)

円はシンガポールドルに対して 6 月に 1985 年以來 3 年ぶりの安値をつける場面があり、タイバツツに対しても約 2 年ぶり安値圏で推移する。アジアの投資家は自国通貨や米ドルで資金を調達することが多いため、足元の歴史的な円安が、日本への投資拡大を後押ししている。

アジアなどの海外勢は日本の REIT にも資金を振り向けている。東京割券取引所によると、海外勢の 1~5 月の買越額は約 900 億円。米 REIT に投資する ETF から 1~6 月に 12 億ドル近い資金が流出したのと対照的だ。  
(日本経済新聞 2022. 7. 12)



## 4. 観光の都再び集客へ着々高級ホテル相次ぎ開業！！

新型コロナウイルス禍で大きな打撃を受けた京都観光。インバウンド(訪日外国人)中心のかつての盛況からはほど遠い状況にあるものの、新たな観光の可能性を探る動きは活発だ。富裕層の取り込みを目指す高級ホテルの開業が相次ぐ一方、苦戦を余儀なくされてきた旅館や簡易宿所でも新たな取り組みが始まっている。

富裕層の取り込みを目指す高級ホテルの進出は今後も目白押しだ。23 年秋にはタイのデュシットインターナショナルが運営する「デュシタニ京都」が京都駅近くにオープン。シンガポールのリゾートホテルチェーン、バンヤンツリー・ホールディングス高級ブランド「バンヤンツリー・東山京都」の開業を公年春に予定する。日本初進出となる高級ホテルは観光名所の清水寺に近い高台に位置し、能舞台を併設するレストランや天然温泉などで特徴を打ち出す計画だ。

### 高級ホテルなどが相次ぎ開業する

番号	施設名など	開業
1	ロク キョウト LXRホテルズ&リゾート	21年9月
2	ホテルオークラキョウト 岡崎別邸	22年1月
3	ヒルトン・ガーデン・イン京都四條烏丸	22年12月
4	旧鳴滝寮	23年
5	デュシタニ京都	23年9月
6	帝国ホテル	26年春
7	シックスセンス京都	24年春
8	バンヤンツリー・東山 京都	24年春
9	ヒルトン京都	24年
10	リージェント京都	24年
11	シャングリ・ラ京都二条城	25年3月
12	カペラ京都	25年夏
13	ローズウッド	25年ごろ
14	京都御室花伝抄	未定
15	強羅花壇	26年春

(注)施設名が未定の場合はブランド名など。名称や開業時期は今後変更の可能性がある

京都五花街のひとつ、宮川町の歌舞練場建て替えなどの再開発事業に取り組むNTT都市開発は新設するホテルについて、シンガポールを拠点に展開するオペラホテルグループと運営委託契約を締結した。3年夏の開業を予定する高級ホテル「オペラ京都」は建物の設計監修を建築家の隈研吾氏が手掛ける。  
(日本経済新聞 2022.7.27)

## 5. なにわ筋線を見据え南海、難波開発に300億円 北に対抗、オフィス拡充!!

南海電気鉄道は2025年3月期までに大阪・難波に約300億円投資し、オフィス開発などを加速する。23年1月には難波中二丁目に中規模ビルを竣工し、他にもオフィス機能を備える複合施設の建設を構想する。31年の「なにわ筋線」開通を見据え、働く場としての魅力を高めて梅田などキタのビジネス街に対抗する。

同社は難波→新今宮駅を起点とした沿線開発計「グレーターなんば」構想を掲げる。4月に発表した25年3月期を最終年度とする3カ年の中期経営計画で打ち出した成長投資862億円のうち、遠北光彦社長は3割強を同計画に充てると明らかにした。「大半を難波駅周辺エリアに投じる」(遠北社長)とし、歩行者空間化を目指す駅前広場の整備や難波中二丁目のオフィスビル建設などを進める方針。

投資計画の目玉となるのがオフィス開発だ。難波中二丁目で地上14階建ての中規模オフィスビルを建設し、23年1月の竣工を目指す。オフィスフロアの延べ床面積は約1万㎡。

南海電鉄は「グレーターなんば」構想の一環として18年に大型複合施設「なんばスカイオ」(大阪市)を開業しており、同施設のオフィスに比べると5分の1ほどの規模だ。新ビルには商業フロアや駐車場も設け、難波駅や複合商業施設「なんばパークス」(同)につながるペDESTリアンデッキも整備して回遊性を高める。  
(日本経済新聞.6.30)



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。  
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない  
(御名前)